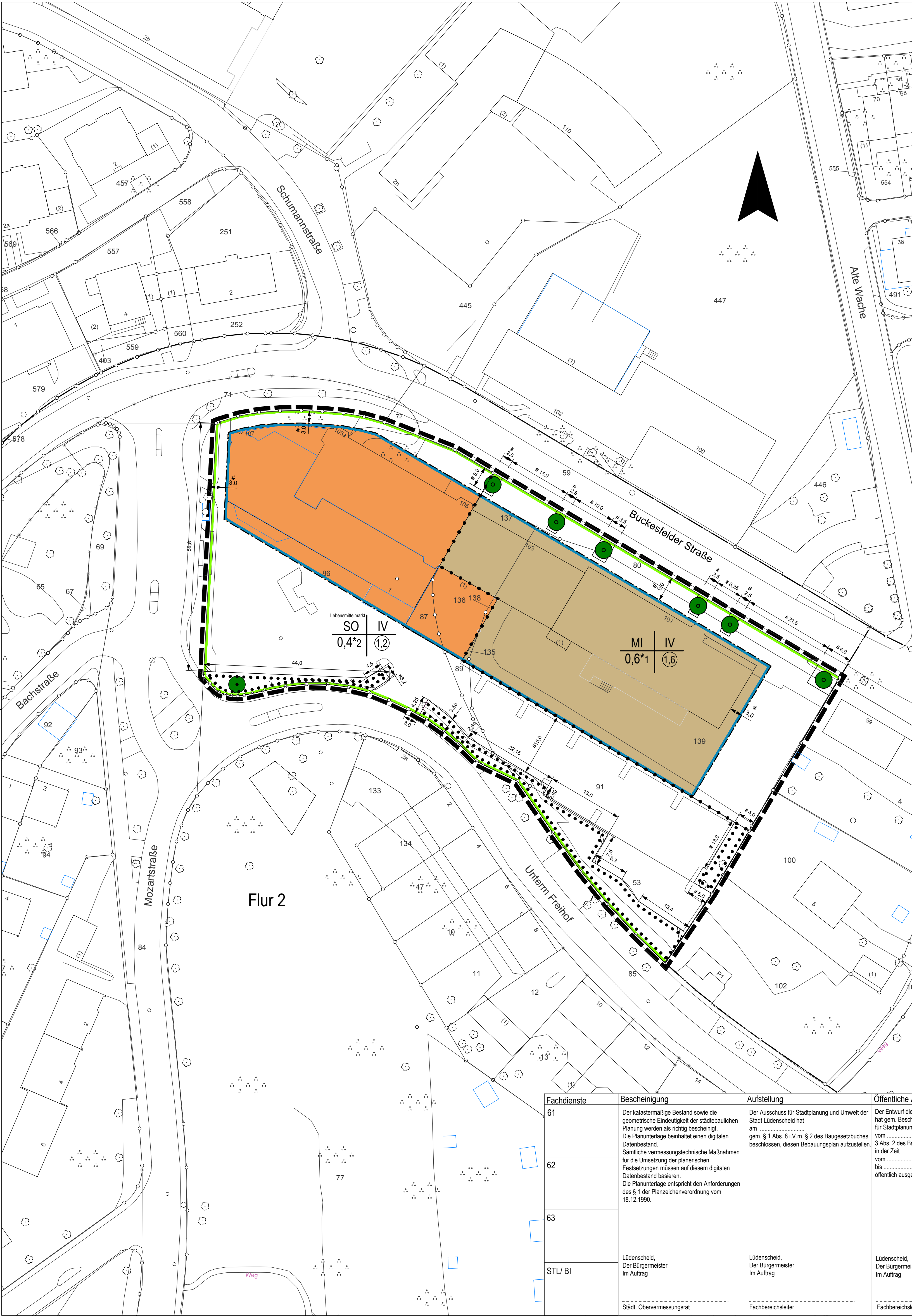




PRÄAMEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und den §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom beigelegt.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind demnach:

- Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (incl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch und Metzgereiwaren, Getränke)
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind demnach:

- Angler- und Jagdbedarf / Waffen, Bauelemente / Baumaterialien, Baumarktspezifische Artikel, Betten / Matratzen, Bodenbeläge (incl. Teppiche, Einzelware), Campingartikel, Eisenwaren und Beschläge, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsmaterial, Fahrräder und technisches Zubehör, Farben / Lacke, Fliesen, Gartenartikel und -geräte, Installationsartikel, Kamine / Kachelöfen, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Kfz- und Motorradhandel, Kinderwagen, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Maschinen / Werkzeuge, Möbel, Pflanzen / Samen, Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor), Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Sportgroßgeräte, Tapeten, Topf- und Zimmerpflanzen, Zoologische Artikel / lebende Tiere

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. die Ergänzung eines zulässigen Hauptsortiments mit anderen Sortimenten (Randsortimente) auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfäche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.
2. der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid.

Zentrenrelevante Sortimente sind demnach:

- Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bücher, Büromaschinen, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Erotikartikel, Fotoartikel, Gardinen / Dekostoffe, Glas / Porzellan / Keramik, Handelsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Hörgeräte, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren, Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Kunstlerartikel / Bastelzubehör, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Optik / Augenoptik, Papier / Schreibwaren, Sanitätsartikel, Sammelbriefmarken und -münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung / Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wohneinrichtungsartikel

SO

Lebensmittellmarkt

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (incl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke). Die Verkaufsfäche darf 0,19 der Grundfläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (dies entspricht insgesamt ca. 1.140 qm Verkaufsfäche in dem ca. 5.990 qm großen Sondergebiet). Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung mit anderen Sortimenten (Randsortimente) auf bis zu 10 % der jeweils zulässigen Verkaufsfäche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.
2. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie mit Verkaufsfächen für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (s. unter MI angeführte Auflistung der nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente). Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung eines zulässigen Hauptsortiments mit anderen Sortimenten (Randsortimente) auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfäche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.
3. Wohngebäude,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe ohne Vergnügungstätten,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | |
|-----|---|
| 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO) |
| *1 | Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 kann die zulässige Grundfläche durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 auf bis zu 0,94 überschritten werden |
| *2 | Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 kann die zulässige Grundfläche durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 auf bis zu 0,8 überschritten werden |
| 1,2 | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO) |
| IV | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO) |

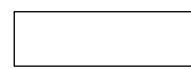
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Das sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebiets, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen
An einer so gekennzeichneten Stelle ist ein Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 14/16 cm“ zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und im Falle eines Abganges durch einen Baum derselben Art zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in Baumbeeten mit einer Tiefe von 5,00 m und einer Breite, die sich aus der Vermaßung in der Planzeichnung ergibt, vorzunehmen.

Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhalt von Bäumen
Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Im Falle eines Abganges sind Neuanpflanzungen vorzunehmen.



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der in diesen Flächen aufstehende Pflanzenbewuchs ist zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachneigung: Mit Ausnahme des Gebäudes Buckesfelder Straße 101 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig.
2. Dachaufbauten, -ausschitte: Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses (unabhängig davon ob das Dachgeschoss aufgrund der Neigung des Daches und bestehender Gauben rechnerisch als Vollgeschoss anzusehen ist) sind Dachgauben, Zwerggiebel und Dachausschnitte unzulässig.
3. Eingrünung entlang von Grundstücksgrenzen:
a) Entlang der Grundstücksgrenze zu der Straße Unterm Freihof ist das Grundstück mit einem mindestens 1,5 m breiten Streifen mit Sträuchern einzugrünung.
b) An der östlichen Grundstücksgrenze des Hauses Buckesfelder Str. 101 ist das Grundstück zum Grundstück Buckesfelder Str. 99 hin mit einem mindestens 1,5 m breiten Streifen mit Sträuchern einzugrünung.
4. Unzulässig sind Werbeanlagen
- oberhalb der Attika eines Gebäudes,
- mit bewegten und dynamischen Effekten.
5. Im Mischgebiet sind 266 qm Stellplätze, im Sondergebiet 233 qm Stellplätze in wasserdurchlässiger Form anzulegen.

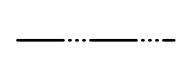
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



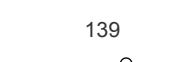
Bestehende Gebäude



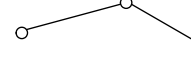
Flurnummer



Flurgrenze



Flurstücksnummer



Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

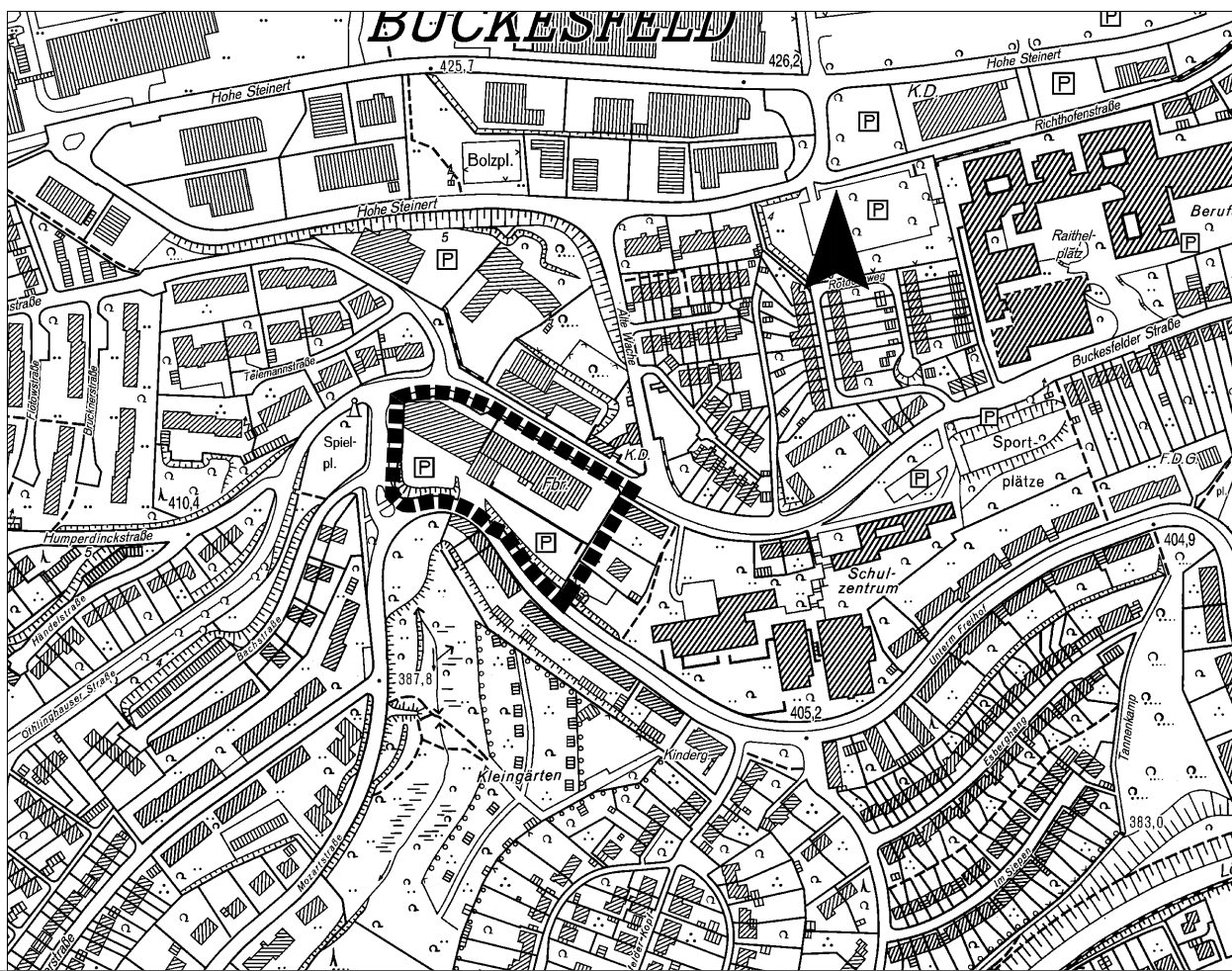
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid,

Bürgermeister

Schriftführer/in



STADT LÜDENSCHIED



Bebauungsplan Nr. 511
"Unterm Freihof" 3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt	Flur: 2
Maßstab: 1 : 500	Datum: 14.06.2013
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Baustaat	Zeichnung: Priesnitz-Winter